

Rottweil

# Charmante 4,5 Zimmer Wohnung mit Garage

Objektnummer: 26449011



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26449011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>249.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 102,87 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>96.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>14.06.2027</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1979</b>

Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



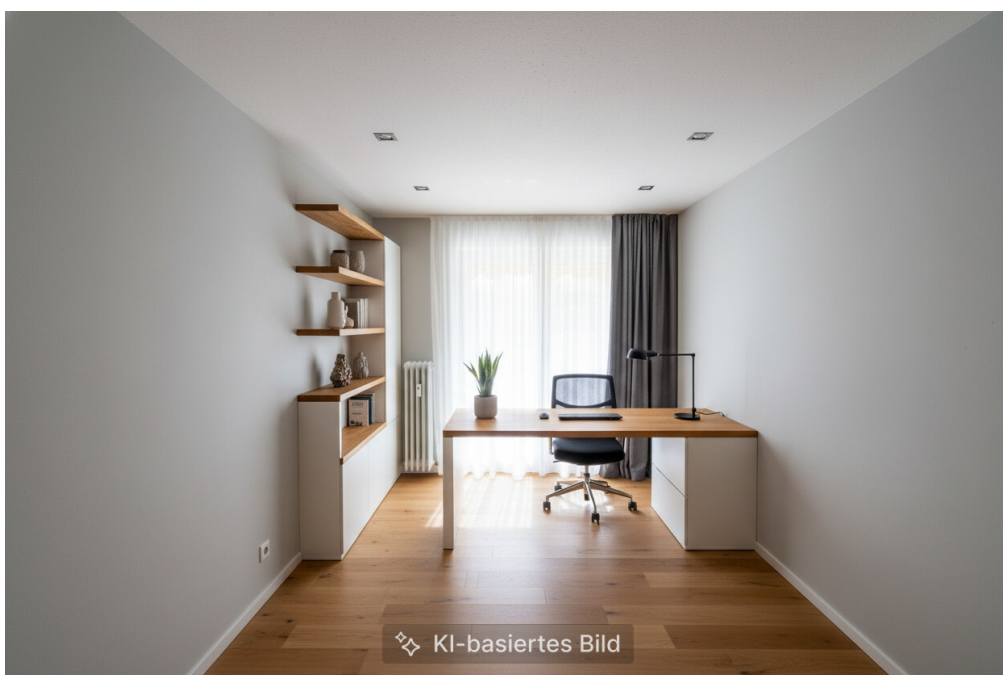
Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

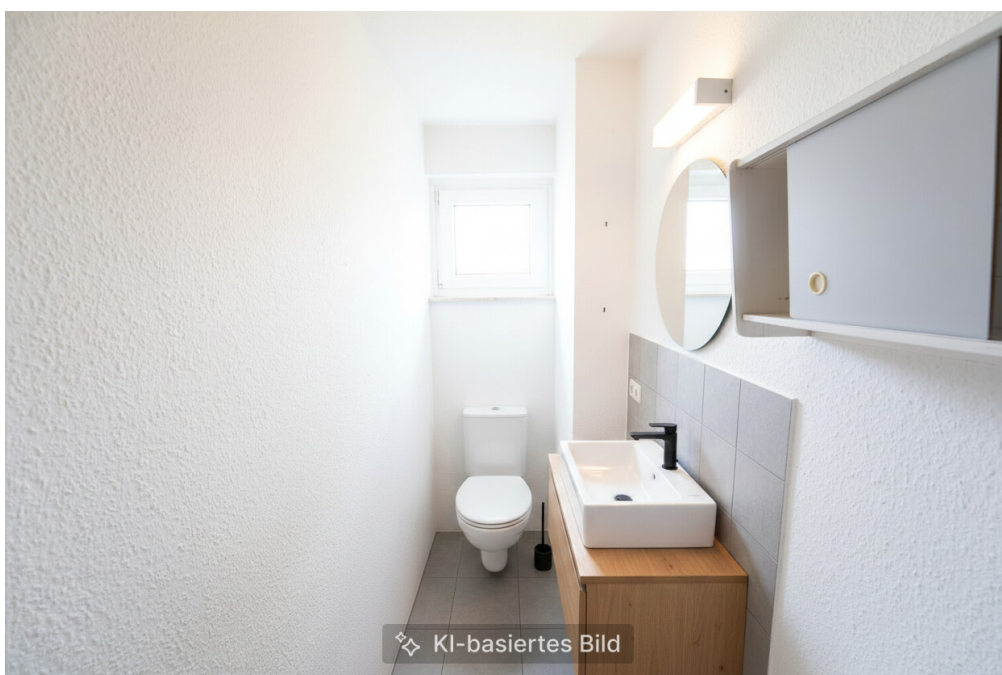
Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07461 - 91 45 740**

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen](http://www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen)

Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil**

## **Ein erster Eindruck**

**Wohnen in fußläufiger Nähe zur Innenstadt – mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.**

**Sie wünschen sich ein Zuhause in attraktiver Lage und mit kurzen Wegen zur Innenstadt? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.**

**Die gut geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf.**

**Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum überdachten Balkon. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne. Ein praktischer Abstellraum auf dem Balkon sorgt für zusätzlichen Stauraum.**

**Neben der Küche stehen Ihnen ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.**

**Die Wohnung befindet sich in einem nicht modernisierten Zustand und entspricht in Ausstattung und Oberflächen weitgehend einer früheren Nutzungsphase. Dadurch eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen und Ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten und zu modernisieren.**

**Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum.**

**Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung.**

**Die Pflege der gemeinschaftlichen Flächen wird zuverlässig durch einen Hausmeisterservice übernommen.**

**Die Wohnung ist bereits frei und kann kurzfristig übernommen werden.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen zentrumsnahen Wohngebiet von Rottweil.**

**Die Große Kreisstadt Rottweil mit ihren mehr als 25.000 Einwohnern ist ein innovatives und kulturelles Mittelzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und liegt sehr schön eingebettet zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb. Rottweil ist Kreisstadt und zugleich größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und die älteste Stadt Baden-Württembergs. Das Stadtbild prägt eine Vielzahl von Kirchen, Türmen, Brunnen und beeindruckenden erkergeschmückten Bürgerhäusern. Kunst und Kultur bieten ein breitgefächertes Angebot. Der obere Neckar ist mit seiner Lage ausgezeichneter Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Darüber hinaus eignen sich der Neckartalweg, die Deutsche Uhrenstraße oder die Römerstraße Neckar-Alb-Aare optimal für Ausflüge. Highlights in Rottweil sind die Fasnet und die höchste Besucherplattform Deutschlands. Über 30 Bildungseinrichtungen machen Rottweil zu einem ausgezeichneten Bildungsstandort. Durch seine verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A81 und die direkte Anbindung an das Schienennetz bietet Rottweil die idealen Voraussetzungen für eine Vielzahl von Unternehmen. Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung stehen zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen mit guten Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob Industrie, Gewerbe, Handel oder Handwerk - der Standort Rottweil bietet attraktive Möglichkeiten in einer malerischen Umgebung.**

**Weitere Informationen über Rottweil finden Sie im Internet unter: [www.rottwel.de](http://www.rottwel.de)**

**Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26449011 - 78628 Rottweil**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Oliver Rebholz**

---

**Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen**

**Tel.: +49 7461 - 91 45 740**

**E-Mail: [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**